Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de BETHUNE

Extrait du Registre des Délibérations

du Bureau Communautaire

-ooOoo---

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 22 septembre 2026, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 16 septembre 2026, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LEMOINE Jacky, DEROUBAIX Hervé, SCAILLIEREZ Philippe, MACKE Jean-Marie, CARRÉ Nicolas (à partir de la question 12), DAGBERT Julien, THELLIER David, DEPAEUW Didier, MARIINI Laëtitia, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, MARCELLAK Serge, BASSOM Françoise, BECUWE Pierre, BIALON Perrine, CASTELL Jean-François, COCQ Bertrand, DARRAS Sébastien, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, FIGENWALD Arnaud, GAQUÈRE Raymond, GIBSON Pierre-Emmanuel, JOMBART Simon, JURCZYK Jean-François, LECLERCQ Odile, LOISON Jasmine, MULLET Rosemonde, OPIGEZ Dorothée, POIRÉ Laurent, ROBIQUET Tanguy, ROSE Sylvie, STACH Grégory, BAJEUX Alain, BARROIS Alain, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BLOQUET Perrine, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DEBAECKER Olivier, DELEPINE Michèle, DÉON Fabrice, DESSE Jean-Michel, DUBOIS Bruno, DUCROCQ Alain, ÉRALDI Raphaël, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HARLÉ Martine, HENNEBELLE André, LECOMTE Alexis, LEGRAND Jean-Michel, MARLES Michel, MASSART Yvon, MONTEWIS Arnaud, MOREAU Mason, MORIEN Patrick, PAJOT Ludovic (à partir de la question 15), PATOUX Gauthier, PATOUX Joël, PÉREIRA Fabrice, PHILIPPE Danièle, PONCHANT Béatrice, PREIN Eric, PRUVOST Marcel, SÉBERT Géraldine, THIRY Steven, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique, WILLERY Ludovic, ZAJAC Monique

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à GACQUERRE Olivier, SOUILLIART Virginie donne procuration à LEMOINE Jacky, FOUCAULT Grégory donne procuration à STACH Grégory, PETIT Céline donne procuration à MARIINI Laëtitia, DESCAMPS Nicolas donne procuration à MARCELLAK Serge, SGARD Alain donne procuration à MACKE Jean-Marie

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BERTIER Jacky, BRÉHON Jean-Charles, CARPENTIER Arnaud, DA SILVA Franck, DELECOURT Dominique, DELPLACE Jean-François, DERICQUEBOURG Daniel, FLAHAUT Jacques, GAUTIER Odile, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LECOCQ Bernadette, PÉDRINI Lélio, PICQUE Arnaud, PRÉVOST Denis, TRACHÉ Bruno, YVAIN Dominique

Monsieur PATOUX Gauthier est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

N° 2026/BC052

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
22 septembre 2026

FONCIER, URBANISME, SCOT ET PLUIH

ZONE INDUSTRIELLE DE RUITZ - CESSION D'UN TERRAIN A LA SCI DE LA PERELLE POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE FLANDRES ARTOIS PAYSAGE

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 06 décembre 2022 :

Priorité n°4 : Accélérer les dynamiques de transition économique.
Enjeu : Développer l'attractivité du territoire pour favoriser l'implantation et le développement des entreprises.

La Société FLANDRES ARTOIS PAYSAGE (FAP), SARL ayant son siège social sur la zone industrielle de Ruitz (62620), 37 rue de Pérelle, est une société spécialisée dans les travaux d'aménagements paysagers.

Du fait d'une activité croissante, l'entreprise a besoin d'espaces d'entreposage et de stockage supplémentaires pour ses végétaux, matériaux et matériels. La configuration particulière du terrain sur laquelle elle est implantée l'oblige à acquérir un foncier supplémentaire. Elle a ainsi manifesté son souhait d'acquérir le terrain mitoyen de son entreprise.

Le terrain concerné, d'une surface d'environ 5 000 m² sous réserve d'arpentage, est repris au cadastre de la commune de Ruitz, section AI n° 660 pour partie et n°696 pour partie. Il est en partie impacté par le PPRI de la Lawe, avec un risque d'inondation de fort à moyen, ce qui interdit l'aménagement de nouvelles élévations.

Par courrier du 19 janvier 2026, l'entreprise a proposé son acquisition au prix de 08 € HT le m².

Le Pôle d'évaluation Domaniale, par avis du 16 juillet 2025, a évalué la valeur du terrain à 11,80 € HT le m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Considérant l'offre d'achat formulée par l'entreprise, il est proposé une cession au prix de 10,62 € HT le m², TVA en sus, conformément à l'avis rendu.

L'acquisition sera réalisée par la SCI DE LA PERELLE, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, société de gestion immobilière de la société FLANDRES ARTOIS PAYSAGE (FAP), représentée par Monsieur Sébastien DELALLEAU et Monsieur Antoine MESNARD, gérants associés, et ayant son siège à Ruitz (62620), 437 rue de la Pérelle.

Il est proposé à l'Assemblée de décider la cession du terrain susvisé au prix de 10,62€ HT le m², TVA en sus, soit un prix total d'environ 53 100 € HT, TVA en sus, au profit de la SCI DE LA PERELLE, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, les frais notariés, en sus, restant à la charge de l'acquéreur et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu de la délibération du Conseil communautaire du 10 avril 2026 de décider de la cession ou de l'acquisition des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, de signer les actes qui en découlent et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants

Sur proposition de son Président,
Le Bureau communautaire,
A la majorité absolue,

DECIDE la cession d'un terrain sur la zone industrielle de Ruitz, cadastré section AI n°660 pour partie et n°696 pour partie, pour une surface d'environ 5 000 m², sous réserve d'arpentage, au profit de la SCI DE LA PERELLE, ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 10,62 € HT le m², soit un prix total d'environ 53 100 € HT, TVA en sus. Les frais notariés, en sus, restant à la charge de l'acquéreur.

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente qui sera reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à Béthune.

PRECISE que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,
Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – ESPRIT LIBRE FRANÇAISE

LECONTE Maurice

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 23 SEP. 2026

Et de la publication le : 28 SEP. 2026
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué,

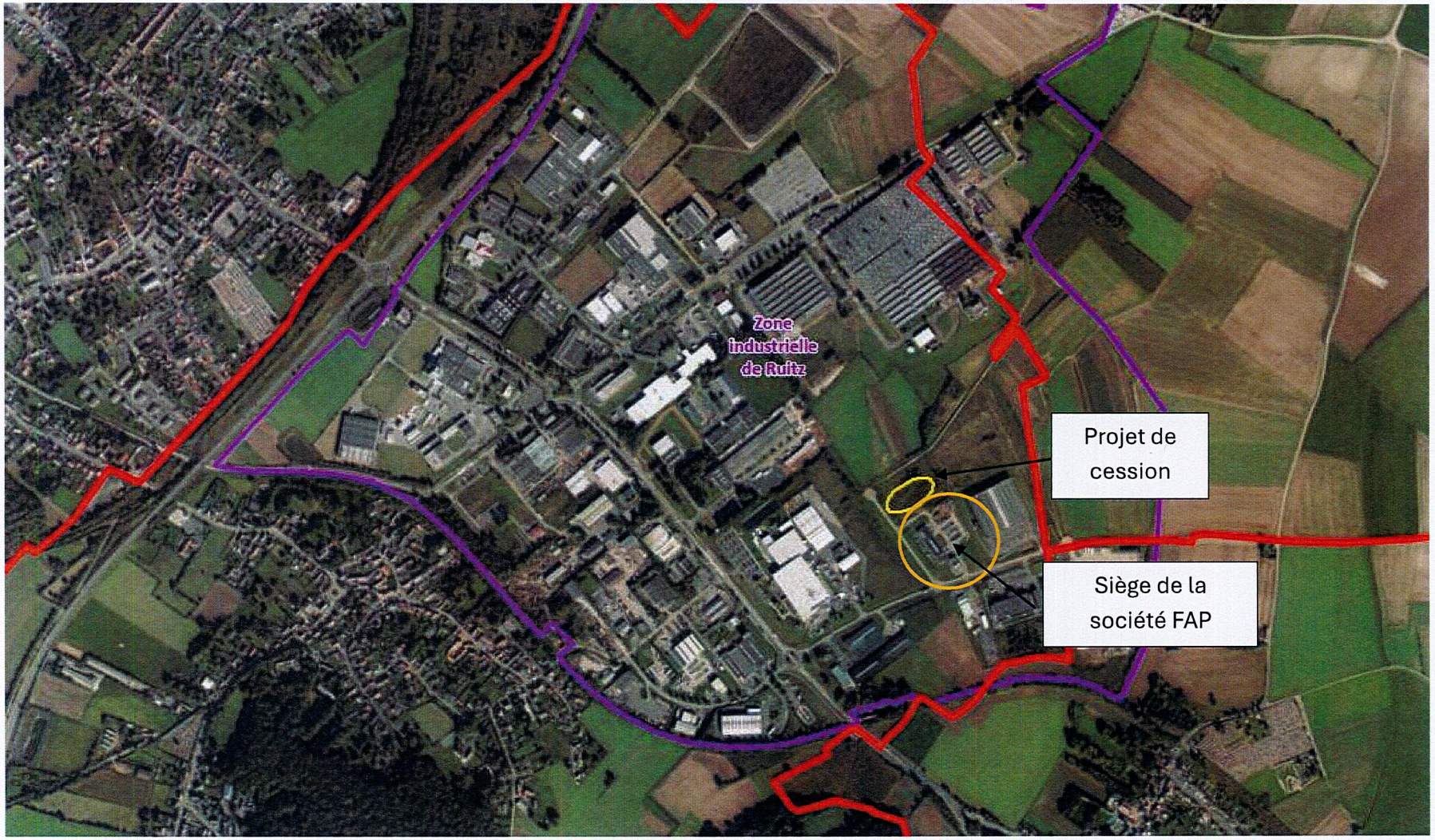
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – ESPRIT LIBRE FRANÇAISE

LECONTE Maurice

CESSION A LA SCI DE LA PERELLE SUR LA ZI DE RUITZ - PARCELLES AI n°660pp et 696pp



CESSION A LA SCI DE LA PERELLE – LOCALISATION DU PROJET DANS LA ZONE INDSTRIELLE DE RUITZ



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais
Pôle d'évaluation domaniale
5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS:24849339
Réf OSE 2025-62727-47475

Le 16/07/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas-de-Calais

à

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE
HOTEL COMMUNAUTAIRE
100 AV DE LONDRES
BP40548
62400 BETHUNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Emprise foncière de 6 000 m² environ

Adresse du bien : Zone Industrielle – rue du Moulin 62 620 RUITZ

Valeur : 70 800 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Communauté d'agglomérations Artois Béthune Bruay Lys Artois Romane (CAABALR)

affaire suivie par : Mme Cécile LEROUX

2 - DATE

de consultation : 24/06/2025

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état : 24/06/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain d'une superficie approximative de 6 000 m² pour la réalisation d'une aire de stationnement pour poids-lourds. Environ 15 % du terrain est situé en zone rouge (inconstructible) au PPRI de la Lawe et le reste en zone bleu (limite la construction à 30 % de la surface) Le terrain mitoyen a été évalué à 15 € HT le m² (avis joint), terrain acquis par la société Flandres Artois Paysages au prix de 13 € HT le m² (acte de vente signé le 7/06/2022).

La CABBALR propose 10-12 € HT le m², l'acquéreur en demande 6 € le m², compte-tenu de son projet et la situation au PPRI.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Localisée dans l'est du département du Pas-de-Calais, Ruitz est une commune située à 9 km au sud-ouest de la commune de Béthune.

4.2. Situation particulière – environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
RUITZ	AI 696 partie et AI 660 partie	Rue du moulin	6000 m²	Terrain à bâtir

Z.I. RUITZ parcelles AI n°696p et AI n°660p



4.3. Descriptif

Terrain rectangulaire plat.



4.4. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAABALR

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UK du PLU de RUITZ : Zone urbaine affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, de services et aux activités annexes qui s'y rapportent.

Environ 15% du terrain est situé en zone rouge (inconstructible) au PPRI de la Lawe et le reste en zone bleu (limite la construction à 30 % de la surface)

VRD : Oui

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :
Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.
Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.
C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.
Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Une recherche de terrains en zone à vocation économique a été réalisée sur un périmètre restreint de 3 km

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
727//AH/865// 727//AH/867// 727//AH/870// 727//AH/872// 727//AI/654// 727//AI/655// 727//AI/658//	RUITZ	rue de la Perelle	07/06/2022	19596	255 748	13,05 €	Zone 1Aue
043//AT/030// 043//AT/031// 043//AT/032// 043//AT/152// 043//AT/154// 043//AT/156// 043//AT/159// 727//AH/878/	BARLIN et RUITZ	Saint Pierre	20/12/2022	48657	729 855	15,00 €	Zone 1Aue
727//AH/864//	RUITZ	RUE DE BETHUNE	27/11/2019	4451	66 765	15,00 €	zone UK
727//AH/545//	RUITZ	ENTRE LE MOULIN ET MEURETS	28/01/2019	879	14 010	15,94 €	zone UK
727//AI/570//	RUITZ	CHE HOUCHIN FOSSE PERELLE	18/09/2019	5713	80 980	14,17 €	zone UK
727//AH/858//	RUITZ	70 rue de bethune	19/09/2019	293	1 465	5,00 €	zone UK
				moyenne		13,03 €	
				médiane		14,59 €	

8.1.2.Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes de comparaison sont au nombre de 6. Les prix observés pour de la zone UE ou assimilée varient entre 5 € et 15,94 €/m².

La moyenne est ainsi de 13 €/m² et la médiane est de 14,59 €/m².

La parcelle à évaluer est située à côté d'un terrain qui s'est vendu à 13 € HT/m² le 07/06/2022. Ce terrain figurait également en partie en zone bleu du PPRI.

Il est donc proposé de retenir ce prix pour la valorisation du terrain en expertise. La zone rouge sera valorisée sur la base de 5 €/m² qui constitue la fourchette basse de notre étude.

Il s'ensuit l'estimation suivante :

6 000 m² x 15 % = 900 m² x 5 €= 4 500 €

6 000 m² – 900 m²= 5 100 m² x 13 € = 66 300 €

Total : 70 800 € HT

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **70 800 € HT.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 63 700 € HT (valeur arrondie)

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public**, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,

Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.